



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

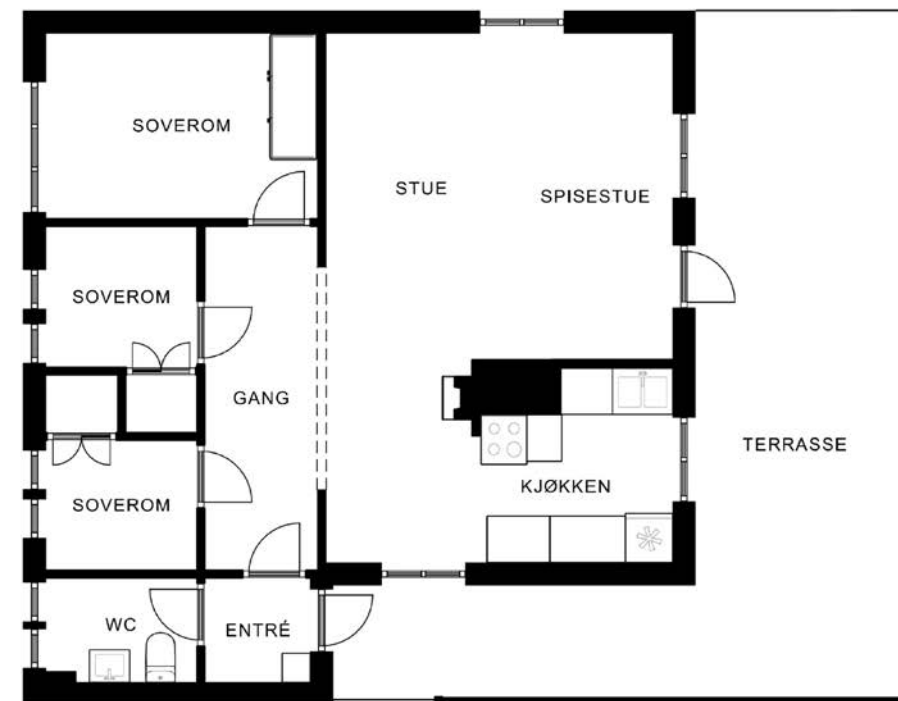
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Liljavegen 43, 2116 SANDER

**Innholdsrik og velholdt
hyttetun på gammel
husmannsplass ca. 90 min fra
Oslo! Innlagt strøm, vann og avløp**



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.





Eiendomsmeglerfullmektig

Erdvile Stepana

Mobil 922 68 495
E-post erdvile.stepana@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Omkostn.: Kr 79 140,-
Total ink omk.: Kr 2 479 140,-
Selger: Ole Jacob Flæten
Helga Øygarden

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1750
BRA-i/BRA Total: 61/61 m²
Tomtstr.: 2522 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 51

Oppdragsnr.: 1202240120

Hyggelig, velholdt og fin hytte på gammel husmannsplass ca. 90 min fra Oslo!

Velkommen til Liljavegen 43!

Liljavegen 43 er en fin helårshytte med innlagt strøm, vann, avløp og bilvei helt frem. Åpen og skjermet beliggenhet med gode solforhold. Historiske omgivelser, flotte turområder og bademuligheter rett i nærheten. Kort vei til Kongsvinger med alle bymessige fasiliteter, og til Sverige (Charlottenberg 5mil). Kun 1t fra Gardermoen. Ca. 2 mil til Norges flotteste golfbane. Her kan hyttedømmen endelig oppfylles!

Pent opparbeidet tomt med gressplen og div. beplantninger. Det er låve, uthus og anneks på tomten. I låven finnes snekkerverksted. Perfekt for deg som ønsker en plass for å pusle litt i fred og ro. Men ønsker du litt mer fart i sakene så finnes her også en festsal slik at du kan invitere venner på en skikkelig låvefest!

Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen	4
Bilder	8
Plantegninger	26
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	72
Forbrukerinformasjon	85
Budskjema	86



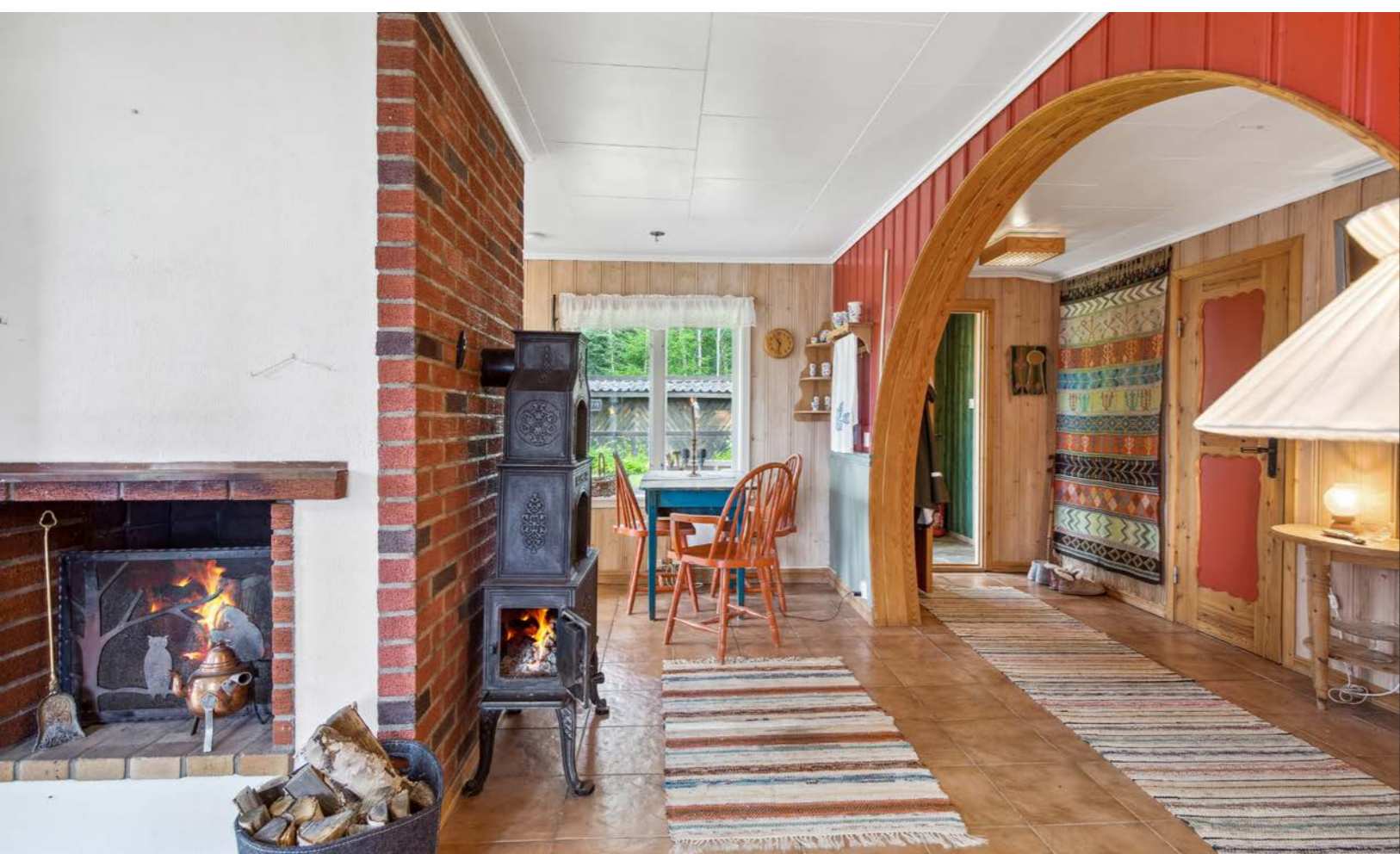
Velkommen til Liljavegen 43!



Velkommen inn!

Stuen er det perfekte samlingspunktet for venner og familie!











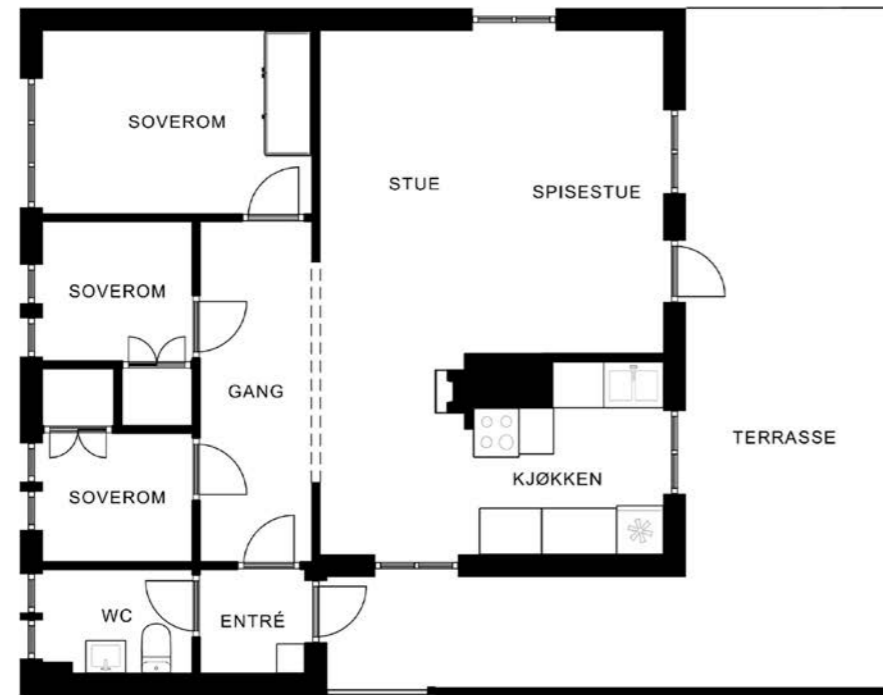






Plantegning

1. etasje

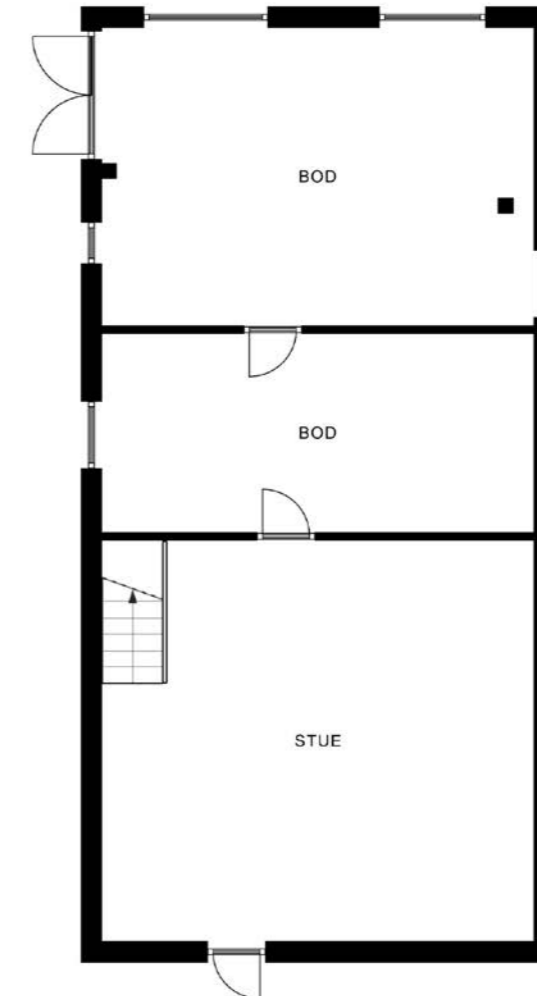


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EF>IT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


Låve



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EF>IT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 20 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2522 m²

Tomtebeskrivelse

Gruset parkeringsplass på utsiden av gjerdet, dette er ikke inne på eiendommen. Stor hage med plen rundt hytta og mellom bebyggelsen. Mye beplantning med bed, trær og busker. Levegg på to sider av tomten og ellers gjerde rundt eiendommen. Heller fra entré til bakside av hytta.

Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Deler av gjerde, og liten del av andre bygg er utenfor tomtegrensen. Se vedlagt grunnkart.

Beliggenhet

Hytten er beliggende i naturskjønne omgivelser i nærheten av Odals Værk. Meget rolig og solrikt område med flotte tur- og fritidsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter. Ca 13 km til Skarnes med forretninger, spisesteder, offentlige kontorer m.m., og ca 12 km til Kongsvinger med alle bymessige fasiliteter. Ca. 85 km til Oslo og ca. 48 km til svenskegrensen. Sør-Odal kommune har et aktivt lag-/foreningsliv innenfor flere områder, og her finnes også flere attraksjoner som f.eks Skarnes lekeland med fine opplevelser for de minste, aktivitetspark SIAP med vannskiarena, galleri

Lyshuset/Silkeveen, Odalstunet med levende bygdemuseum, Odals Værk med sine syv fredede bygninger og mye mer.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Omgivelsene består hovedsakelig av skogs- og landbruksarealer samt noe spredt bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Anders Austad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking med betongtakstein og takplater av metall. Undertak ble ved forrige salg opplyst å være av papp. Takrenner av tre med innvendig beslag. Det er hovedsakelig ikke taknedløp, men ser ut som ett nedløp innebygget i tre på bakside. Isbordbeslag av metall. Opprinnelig del er oppført av tømmer. Tilbygget del er oppført av bindingsverk. Fasader på tilbygget del er kledd med tømmermannskledning. På nederste del av tømmervegger er det påmontert beslag utenpå tømmer. Takkonstruksjoner bygget som sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Vinduer av tre med koblede glass. Tett entredør av tre. To-fløyet verandadør av tre med koblede glass. Veranda er dels fundamentert med grunnmur av betong og dels rett på terreng. Veranda er bygget av trekonstruksjoner.

Anneks byggeår 1992: Bygget er punktfundamentert på pilarer av tre. Oppført av byggesett av lafteplank.

Gulvkonstruksjon av bjelkelag og takkonstruksjon av sperretak. Tak er tekket med takstein. Lik takrenneløsning som på fritidsbolig. Vindu av tre md koblede glass. Entredør av tre med glassfelt. Innvendig er det laminatgulv på gulv, og trepanel på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm.

Låve byggeår 1750: Opprinnelig del er punktfundamentert og har gulvkonstruksjon av bjelkelag av tre. Tilbygget del med støpt plate på mark. Vegger er oppført av bindingsverk og takkonstruksjon er bygget av sperrer. Bygget er opplyst å være delvis isolert. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Det er ikke takrenner på bygget. Dører og porter av tre. Vinduer av tre med enkle glass og med isolerglass. Innvendig er det ett rom med malt betonggulv, malte vegger og trepanel i himling. Ett rom med gulvbelegg og malte flater på vegger og i himling. Største rom med gulvbelegg på gulv, brystningspanel og malte flater på vegger og malte flater i himling. Enkel trapp av tre uten rekkverk eller håndløper. 2. etasje er under innredning. Bygget har innlagt strøm og eget sikringsskap med automatsikringer. Stedvis innfelte lys. Det er stedvis diverse avvik på innvendige overflater. Utettheter i tak som følge av gamle skruehull. Tilbygg / modernisering: Tilbygget. Modernisering og oppgradert innvendig og utvendig. Opplyst ved forrige omsetning.

Uthus: Bygget har støpt plate på merk, vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takstein. Det er ikke takrenner og beslag på bygget. Innvendig er det gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm til lys og stikkontakt. Det er varmekabler i gulv. Eldre

strømmåler, ukjent om denne er i bruk. Innlagt enkelt vann og avløp. Råte på nederste steinlekt på takkonstruksjonen. Kledning går helt ned i bakken, medfører fare for råteskader.

Sammendrag selgers egenerklæring

09. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det har vært mus noen vintere.

Innhold

Hytte 61 kvm BRA-i: entré, kjøkken, stue, bad, gang og tre soverom.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Standard

Kjøkken

Eldre kjøkkeninnredning med servant med speilfronter, det er ikke skapdører på overskap. Nyere innredning fordelt på to vegger med speilfronter og heltre benkeplate. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad

Bad av eldre dato med fliser på gulv, på vegger er det fliser i dusjsone og for øvrig trepanel og i

himling er de takessplater. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med forheng, servant, toalett og speilskap.

Tekniske installasjoner

Vanninntak og stoppekraner i kasse på bad. Vannrør av kobber av eldre dato. To gummislanger i kjøkkenbenk. Det er begrenset vanntrykk. Avløpsrør av plast av eldre dato. Bygget har naturlig ventilering med veggventiler. Pumpe og trykktank av eldre dato i kasse på bad. Varmtvannsbereder er innebygget i kjøkkenbenk og er ikke inspisert. Bryter på utsiden av innredningen. Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Det er varmekabler i gulv i entre, på bad, i stue og på kjøkken. Sikringsskap i gang med hovedsakelig jordfeilsautomater. Sikringsboks med automatsikringer i kjellerrom. Det er opplyst at dette er sikringer for oppvaskmaskin og varmekabler. Det har skjedd noen ganger at sikringer i kjellerrom går. Det er installert trådløst bredbånd fra Telenor. Det er flere brannvarslere og brannslukker i boligen.

Innvendig

Innvendige overflater med skiferstein, laminat, tregulv og fliser på gulv, trepanel på vegger og takessplater i himlinger. Gulv på tilbygget del ser ut til å være av bjelkelag av tre, med luft under bjelkelaget. Gulvkonstruksjoner i opprinnelig del av betong. Det er ukjent med isolering i konstruksjonene. Pipe av tegl. Sotluke er ikke observert. Murt åpen peis og vedovn av eldre dato. Lite rom under opprinnelig del med betonggulv. Vegger av lettklinker og treplate i himling. Dører av tre med speilfronter.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Det er ukjent med

drenering rundt bygget. Opprinnelig del er fundamentert med grunnmur tilsynelatende av betong og naturstein. Tilbygget del er fundamentert med pilarer, det ser ut som noe enklere fundamentering med murblokker lenger inn under bygget. Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato. Eksakt alder og løsning er ikke kjent, men anlegget er av eldre dato.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Kjøkken:

- Overflater og innredning: Skade på hengsel på benkeskap på eldre innredning. Noen bruksmerker på overflater på eldre innredning. Konsekvens/tiltak: Utbedring av hengsel på skapdør.
- Avtrekk: Halvparten av forventet brukstid er passert. Testet OK. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak.

Bad:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Konsekvens/tiltak: Renovering av rommet.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Kan se ut som det har vært utetthet under kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventilering fra stue. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Andre VVS-installasjoner: Pumpe og trykktank av eldre dato i kasse på bad. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Innvendig:

- Overflater: Helhetlige overflater med normal slitasje. Stedvis bom i fliser, for eksempel på veg inn til kjøkken. Noen støtmerker i fliser. Det er plassert flere garderobeskap mot yttervegger, medfører fare for skjulte kondensskader. Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak, men behov for tiltak grunnet bom i fliser kan oppstå på sikt.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Vanskelig å se godt inn under bjelkelag

på tilbygget del. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildsteder er av en slik alder at behov for tiltak kan oppstå. Konsekvens/tiltak: Det er ikke observert eller opplyst om behov for tiltak.

- Rom under terreng: Det er noen sprekker i vegger. Det er fuktinnhold i treverk i rommet på over 20 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp og råte. Det kan finnes skjult råteskade i lem. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres tiltak for å bedre de klimatiske forhold slik at fuktinnholdet i treverket synker til godt under 20 vektprosent.

Utvendig:

- Veggkonstruksjon: Det er stedvis misfarging på fasader. Løsning med beslag montert utenpå tømmer er sårbare for at vann kan trenge inn bak beslaget. Dersom vann trenger inn bak beslag er det stor risiko for at råte vil utvikle seg over tid. Dersom løsningen beholdes er det viktig at overgangen vedlikeholdes og holdes tett. Tilstand på tømmer bak beslag er ukjent. Det finnes naturlig nok sprekker og mindre punktvis råteskader i tømmervegger. Med tømmerkonstruksjoner er det risiko for at det kan finnes skjulte skader i overgang mellom gulv og vegg. Stedvis slitasje og avskaling på vannbrett og omramming rundt vinduer. Del av lafteknute har falt av på ett hjørne. Konsekvens/tiltak: Den utette løsningen med beslag nederst på tømmervegger synes eget sårbare og det anbefales ny eier å etablere en mer helhetlig og vanntett

løsning for beskyttelse a den nederste delen av tømmervegger.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Vinduer: Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid. Enkelte vinduer har noe slitasje og oppsprekking i kitt. Konsekvens/tiltak: Vedlikehold og utskifting av kitt etter behov.

- Dører: Entredør: Dørblad tar i karm. Dørblad tetter ikke helt mot karm. Verandadør: Dørblad tar i karm. Det er ikke pakning på dør. Konsekvens/tiltak: Entredør: Justering/tilpasning. Verandadør: Justering/tilpasning. Montering av pakning dersom det oppleves trekk.

Tomteforhold:

- Grunnmur og fundamenter: Stedvis avskaling av maling på grunnmurer. Masser under grunnmurer støtes ett sted opp av EPS-isolasjon. Konsekvens/tiltak: Vedlikehold av overflater på grunnmurer. Det bør etableres en sikrere løsning for støtte av masser under grunnmur der hvor det er EPS.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten: Bad:

- Helhetsvurdering: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eksempler på

avvik: Innredninger og armaturer nærmer seg forventet brukstid. Det er trepanel i våtsoner på vegg. Det er bom i fliser. Stedvis sprekker i hardfuger. Det er sprekke i noen fliser. Stedvis synlige fuktpåkjenninger på treverk. Det er ikke synlige tegn til bruk av membran. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Tekniske installasjoner:

- Elektrisk anlegg: Flere utsparinger med åpne koblinger og tvinnede skjøter i kjellerrom. Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Utvendig:

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er hovedsakelig ikke taknedløp fra takrenner. Det er ikke montert takfotbeslag. Det er flere utettheter, mosevekst og stedvis råte på takrenner. Det kan finnes råte i trekonsoller for takrenner, flere har sprekker og løs innfesting. Avskaling av farge på isbordbeslag. Noe avskaling på pipebeslag. Ukjent tetting mellom tak over entre og vegg. Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Utskifting av takrenner og montering av taknedløp og takfotbeslag. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Grunnmur glir noe ut på enden. Det er slitasje på gulv. Det er råte på ytre del og nest ytterste gulvsperre på del som ligger på terreng. Ut fra byggemetoden kan det finnes skjulte skader. Noe råte på rekkverk ved entre. Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Vedlikehold av overflater. Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak for mur, men dette kan oppstå på sikt. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Det ble ved forrige omsetning opplyst at opprinnelig del av bygget stammer fra 1700-tallet.

Tilbygg / modernisering:

1974 - Ombygget og tilbygget. Opplyst ved forrige omsetning.

1995 - Pusset opp og malt innvendig. Opplyst ved forrige omsetning.

2018 - Beiset tømmerfasader. Opplyst ved forrige omsetning.

2019 - Lagt ny takteking. Opplyst ved forrige omsetning.

2019 - Oppgradert gjerde. Opplyst ved forrige omsetning.

2019 - Oppgradert kjøkken. Utført i regi av dagens eier.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert trådløst bredbånd fra Telenor.

Parkering

Det er bilvei helt frem til hytten og gode parkeringsmuligheter.

Forsikringsselskap

DNB Fremtind

Polisenummer

21394680

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Møbler og det meste av inventar medfølger.
Robotgressklipper, gressklipper, gassgrill og bålpanne medfølger.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektriske panelovner og vedfyring. Det er varmekabler i gulv i entré, på bad, i stue og på kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarmingskilde, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

Info strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 400 000

Kommunale avgifter

Kr 1 757

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fakturert i 2023:
Renovasjon kr. 1 293,76,-
Slam kr. 462,40,-

Fritidsboliger i Sør-Odal har ingen fast avgift for slamtømming, eier må selv bestille tømming ved behov og bli etter fakturert for dette. Prisene finner man i gebyrregulativet. Dette ihht. Givas.

Eiendomsskatt

Kr 721

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 721,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 712 500

Formuesverdi primær år
2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 51 i Sør-Odal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1941/1377-1/13 07.10.1941 FREDNINGSVEDTAK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 1
2009/358782-2/200 20.05.2009 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: FESTE KONTRAKT - VILKÅR 2008/
760564-2

2004/5181-1/13 02.09.2004
FORPAKTNINGSAVTALE
Forpaktningen gjelder i 10 år regnet fra 01.04.04
Forpaktningssavgift kr. 220.000,- pr. år for den faste eiendommen og kr. 48.000,- for carport gård, carport sag og potetager.

Bestemmelse om regulering.
Bestemmelse om riksveg 2
Rettighetshaver Håkon A. Ellevold født 22.11.66
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
2012/167966-1/200 28.02.2012 BESTEMMELSE
OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 1

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

Fritidsbygg, garasje, anneks til fritidsbolig er registrert tatt i bruk hos kommunen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Fritidsboligen og låve er SEFRAK-registrert.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Liten sum i året for brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har egen brønn og septiktank.

Regulerings og arealplaner

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.

Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Fritidsboligen og låve er SEFRAK-registrert.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
60 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 400 000,00))

79 140,- (Omkostninger totalt)

2 479 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 79 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,63% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 500,- per stk.. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Erdvile Stepana
Eiendomsmeglerfullmektig
erdvile.stepana@aktiv.no
Tlf: 922 68 495

Marcus Møllhaug Buringrud
Eiendomsmegler MNEF
marcus.buringrud@aktiv.no
Tlf: 406 15 295

Ansvarlig megler

Marcus Møllhaug Buringrud
Eiendomsmegler MNEF
marcus.buringrud@aktiv.no
Tlf: 406 15 295

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, Storgata
40
2212 Kongsvinger
Tlf: 628 88 420

Salgsoppgavedato

05.08.2024

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Liljavegen 43, 2116 SANDER
SØR-ODAL kommune
gnr. 6, bnr. 51



Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 29.07.2024 Rapportdato: 05.08.2024 Oppdragsnr.: 20580-1601 Referansenummer: LR1099

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnssaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



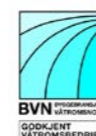
Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking med betongtakstein og takplater av metall. Undertak ble ved forrige salg opplyst å være av papp.

Takrenner av tre med innvendig beslag. Det er hovedsakelig ikke taknedløp, men ser ut som ett nedløp innebygget i tre på bakside. Isbordbeslag av metall.

Opprinnelig del er oppført av tømmer. Tilbygget del er oppført av bindingsverk. Fasader på tilbygget del er kledd med tømmermannskledning. På nederste del av tømmervegger er det påmontert beslag utenpå tømmer.

Takkonstruksjoner bygget som sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull.

Vinduer av tre med koblede glass. Tett entredør av tre. To-fløyet verandadør av tre med koblede glass.

Veranda er dels fundamentert med grunnmur av betong og dels rett på terreng. Veranda er bygget av trekonstruksjoner.

INNVEDIG

Innvendige overflater med skiferstein, laminat, tregulv og fliser på gulv, trepanel på vegger og takessplater i himlinger.

Gulv på tilbygget del ser ut til å være av bjelkelag av tre, med luft under bjelkelaget.

Gulvkonstruksjoner i opprinnelig del av betong. Det er ukjent med isolering i konstruksjonene.

Pipe av tegl. Sotluke er ikke observert. Murt åpen peis og vedovn av eldre dato.

Lite rom under opprinnelig del med betonggulv. Vegger av lettklinker og treplate i himling.

Dører av tre med speilfronter.

VÅTROM

Bad

Bad av eldre dato med fliser på gulv, på vegger er det fliser i dusjsone og for øvrig trepanel og i himling er de takessplater. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med forheng, servant, toalett og speilskap.

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning med servant med speilfronter, det er ikke skapdører på overskap. Nyere innredning fordelt på to vegger med speilfronter og heltre benkeplate. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntak og stoppekraner i kasse på bad.

Vannrør av kobber av eldre dato. To gummislanger i kjøkkenbenk. Det er begrenset vanntrykk. Avløpsrør av plast av eldre dato.

Bygget har naturlig ventilering med veggventiler. Pumpe og trykktank av eldre dato i kasse på bad. Varmtvannsbereider er innebygget i kjøkkenbenk og er ikke inspisert. Bryter på utsiden av innredningen.

Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Det er varmekabler i gulv i entre, på bad, i stue og på kjøkken. Sikringsskap i gang med hovedsakelig jordfeilsautomater. Sikringsboks med automatsikringer i kjellerrom. Det er opplyst at dette er sikringer for oppvaskmaskin og varmekabler. Det har skjedd noen ganger at sikringer i kjellerrom går. Det er installert trådløst bredbånd fra Telenor.

Det er flere brannvarslere og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent med drenering rundt bygget.

Opprinnelig del er fundamentert med grunnmur tilsynelatende av betong og naturstein. Tilbygget del er fundamentert med pilarer, det ser ut som noe enklere fundamentering med murblokker lenger inn under bygget.

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.

Eksakt alder og løsning er ikke kjent, men anlegget er av eldre dato.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

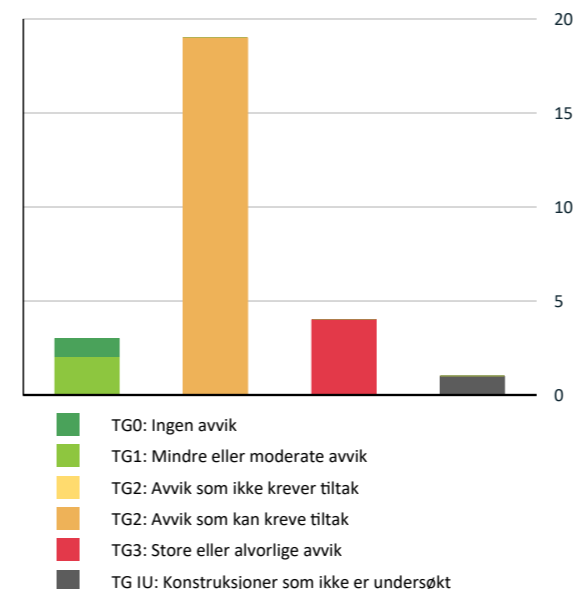
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

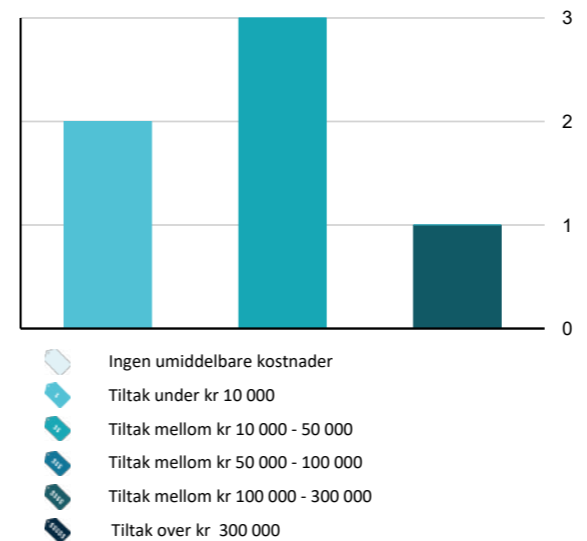
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fritidsboligen ble befart innvendig og utvendig. Loft er befart fra luke. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomlestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Det ble ved forrige omsetning opplyst at opprinnelig del av bygget stammer fra 1700-tallet.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Det er noe behov for vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1974	Ombygget og tilbygget. Opplyst ved forrige omsetning.
1995	Pusset opp og malt innvendig. Opplyst ved forrige omsetning.
2018	Beiset tømmerfasader. Opplyst ved forrige omsetning.
2019	Lagt ny takteking. Opplyst ved forrige omsetning.
2019	Oppgradert gjerde. Opplyst ved forrige omsetning.
2019	Oppgradert kjøkken. Utført i regi av dagens eier.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med betongtakstein og takplater av metall. Undertak ble ved forrige salg opplyst å være av papp. Takvinkel på tilbygget del er slakere enn hva som er anbefalt med denne type tekking. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplyst alder.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner av tre med innvendig beslag. Det er hovedsakelig ikke taknedløp, men ser ut som ett nedløp innebygget i tre på bakside. Isbordbeslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Det er hovedsakelig ikke taknedløp fra takrenner.
Det er ikke montert takfotbeslag.
Det er flere utettheter, mosevekst og stedvis råte på takrenner.
Det kan finnes råte i trekonsoller for takrenner, flere har sprekker og løs innfesting.
Avskaling av farge på isbordbeslag.
Noe avskaling på pipebeslag.
Ukjent tetting mellom tak over entre og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utskifting av takrenner og montering av taknedløp og takfotbeslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



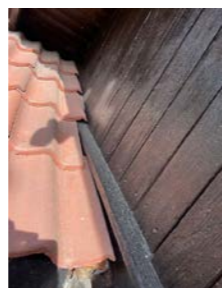
Råte i takrenne.



Det er oppsprekking i flere konsoller.



Mulig innkasset nedløp. Mosevekst på innkassing.



Tilsynelatende utett overgang mellom tak over entre og yttervegg.

TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig del er oppført av tømmer. Tilbygget del er oppført av bindingsverk. Fasader på tilbygget del er kledd med tømmermannskledning. På nederste del av tømmervegger er det påmontert beslag utenpå tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis misfarging på fasader.

Løsning med beslag montert utenpå tømmer er sårbare for at vann kan trenge inn bak beslaget. Dersom vann trenger inn bak beslag er det stor risiko for at råte vil utvikle seg over tid. Dersom løsningen beholdes er det viktig at overgangen vedlikeholdes og holdes tett. Tilstand på tømmer bak beslag er ukjent.

Det finnes naturlig nok sprekker og mindre punktvis råteskader i tømmervegger. Med tømmerkonstruksjoner er det risiko for at det kan finnes skjulte skader i overgang mellom gulv og vegg.

Stedvis slitasje og avskaling på vannbrett og omramming rundt vinduer.

Del av lafteknute har falt av på ett hjørne.

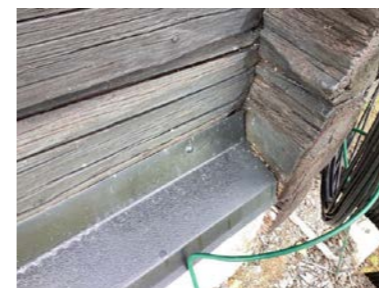
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den utette løsningen med beslag nederst på tømmervegger synes eget sårbare og det anbefales ny eier å etablere en mer helhetlig og vanntett løsning for beskyttelse a den nederste delen av tømmervegger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er utette overganger mellom beslag og tømmer.



Eksempel på liten råteskade.



Eksempel på slitasje på omramming.



Eksempel på oppsprekking i tømmer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner bygget som sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Oversiktsbilde loft.



Oversiktsbilde loft.

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med koblede glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid.
Enkelte vinduer har noe slitasje og oppsprekking i kitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og utskifting av kitt etter behov.

1 TG 2 Dører

Tett entredør av tre. To-fløyet verandadør av tre med koblede glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Entredør: Dørblad tar i karm. Dørblad tetter ikke helt mot karm.
Verandadør: Dørblad tar i karm. Det er ikke pakning på dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Entredør: Justering/tilpasning.

Verandadør: Justering/tilpasning. Montering av pakning dersom det oppleves trekk.

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er dels fundamentert med grunnmur av betong og dels rett på terreng. Veranda er bygget av trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Grunnmur glir noe ut på enden.

Det er slitasje på gulv.

Det er råte på ytre del og nest ytterste gulvsperre på del som ligger på terreng. Ut fra byggemetoden kan det finnes skjulte skader.

Noe råte på rekkverk ved entre.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Vedlikehold av overflater.

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak for mur, men dette kan oppstå på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Noe skjevhet på grunnmur på enden.



Avskaling på grunnmur.



Slitasje på gulv.



Råteskade på gulvkonstruksjon.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendige overflater med skiferstein, laminat, tregulv og fliser på gulv, trepanel på vegger og takessplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Helhetlige overflater med normal slitasje.

Stedvis bom i fliser, for eksempel på veg inn til kjøkken.

Noen støtmerker i fliser.

Det er plassert flere garderobeskap mot yttervegger, medfører fare for skjulte kondensskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak, men behov for tiltak grunnet bom i fliser kan oppstå på sikt.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på tilbygget del ser ut til å være av bjelkelag av tre, med luft under bjelkelaget. Gulvkonstruksjoner i opprinnelig del av betong. Det er ukjent med isolering i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vanskelig å se godt inn under bjelkelag på tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe av tegl. Sotluke er ikke observert. Murt åpen peis og vedovn av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildsteder er av en slik alder at behov for tiltak kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert eller opplyst om behov for tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Lite rom under opprinnelig del med betonggulv. Vegger av lettklinker og treplate i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker i vegger.

Det er fuktinnhold i treverk i rommet på over 20 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp og råte.

Det kan finnes skjult råteskade i lem.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å bedre de klimatiske forhold slik at fuktinnholdet i treverket synker til godt under 20 vektprosent.



Sprekk i vegg av lettklinker.



Høyt fuktinnhold i treverk.

Innvendige dører

Dører av tre med speilfronter.
Noen dører tar lett i karm.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad av eldre dato med fliser på gulv, på vegger er det fliser i dusjsone og for øvrig trepanel og i himling er de takessplater. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med forheng, servant, toalett og speilskap.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Eksempler på avvik:

Innredninger og armaturer nærmer seg forventet brukstid.

Det er trepanel i våtsoner på vegg.

Det er bom i fliser. Stedvis sprekker i hardfuger. Det er sprekk i noen fliser.

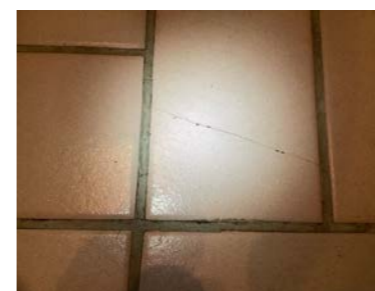
Stedvis synlige fuktpåkjenninger på treverk.

Det er ikke synlige tegn til bruk av membran.

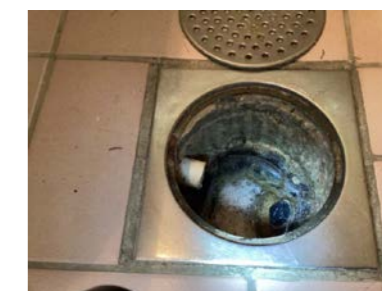
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på sprekk i flis.



Det er ikke synlige tegn til bruk av membran.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med servant med speilfronter, det er ikke skapdører på overskap.

Nyere innredning fordelt på to vegger med speilfronter og heltre benkeplate. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på hengsel på benkeskap på eldre innredning.

Noen bruksmerker på overflater på eldre innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av hengsel på skapdør.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak og stoppekraner i kasse på bad. Vannrør av kobber av eldre dato. To gummlanger i kjøkkenbenk. Det er begrenset vanntrykk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

kan se out sim det har vært utetthet under kjlkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Det kan se ut som det har vært utetthet i kjøkkenbenk.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventilering fra stue.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Pumpe og trykktank av eldre dato i kasse på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er innebygget i kjøkkenbenk og er ikke inspisert. Bryter på utsiden av innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Det er varmekabler i gulv i entre, på bad, i stue og på kjøkken. Sikringskap i gang med hovedsakelig jordfeilsautomater. Sikringsboks med automatsikringer i kjellerrom. Det er opplyst at dette er sikringer for oppvaskmaskin og varmekabler. Det har skjedd noen ganger at sikringer i kjellerrom går. Det er installert trådløst bredbånd fra Telenor.

Avvik:

Flere utsparinger med åpne koblinger og tvinnede skjøter i kjellerrom. (TG3)

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger opplysninger om at tidligere eier var autorisert elektriker og sto for installasjonsarbeidet selv.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsboks i kjellerrom.



Utsparinger med tvinnende skjøter i kjellerrom.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er flere brannvarslere og brannslukker i boligen.

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent med drenering rundt bygget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del er fundamentert med grunnmur tilsynelatende av betong og naturstein. Tilbygget del er fundamentert med pilarer, det ser ut som noe enklere fundamentering med murblokker lenger inn under bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis avskaling av maling på grunnmurer.

Masser under grunnmurer støttes ett sted opp av EPS-isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater på grunnmurer.

Det bør etableres en sikrere løsning for støtte av masser under grunnmur der hvor det er EPS.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Det er opplyst at det antas at brønn er under presenning, men det er ikke sikkert. Det er ikke kjent hva som er inne i innkassing.

TG 2 Septiktank

Eksakt alder og løsning er ikke kjent, men anlegget er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert på pilarer av tre. Oppført av byggesett av lafteplank. Gulvkonstruksjon av bjelkelag og takkonstruksjon av sperretak. Tak er tekket med takstein. Lik takrenneløsning som på fritidsbolig. Vindu av tre md koblede glass. Entredør av tre med glassfelt. Innvendig er det laminatgulv på gulv, og trepanel på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm.

Låve



Anvendelse

Byggeår

1750

Kommentar

Opplyst ved forrige omsetning.

Beskrivelse

Opprinnelig del er punktfundamentert og har gulvkonstruksjon av bjelkelag av tre. Tilbygget del med støpt plate på mark. Vegger er oppført av bindingsverk og takkonstruksjon er bygget av sperrer. Bygget er opplyst å være delvis isolert. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Det er ikke takrenner på bygget. Dører og porter av tre. Vinduer av tre med enkle glass og med isolerglass. Innvendig er det ett rom med malt betonggulv, malte vegger og trepanel i himling. Ett rom med gulvbelegg og malte flater på vegger og i himling. Største rom med gulvbelegg på gulv, brystningspanel og malte flater på vegger og malte flater i himling. Enkel trapp av tre uten rekkverk eller håndløper. 2. etasje er under innredning. Bygget har innlagt strøm og eget sikringskap med automatsikringer. Stedvis innfelte lys. Det er stedvis diverse avvik på innvendige overflater. Utettheter i tak som følge av gamle skruehull.

Tilbygg / modernisering

1995

Tilbygget. Modernisering og oppgradert innvendig og utvendig. Opplyst ved forrige omsetning.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Beskrivelse

Bygget har støpt plate på merk, vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takstein. Det er ikke takrenner og beslag på bygget. Innvendig er det gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm til lys og stikkontakt. Det er varmekabler i gulv. Eldre strømmåler, ukjent om denne er i bruk. Innlagt enkelt vann og avløp. Råte på nederste steinlekt på takkonstruksjonen. Kledning går helt ned i bakken, medfører fare for råteskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

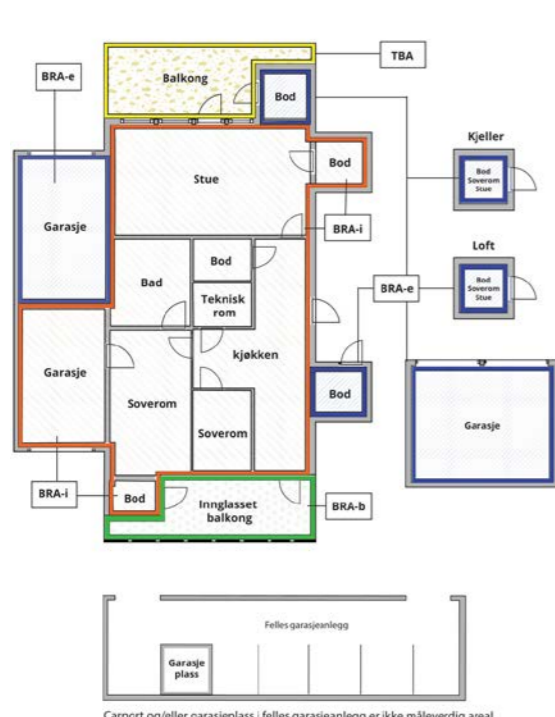
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	61			61	20
SUM	61				20
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Bad, Entré, Gang, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Areal for veranda er anslått.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		76		76	
2. etasje		13		13	
SUM		89			
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hobbyrom/redskapslager, Hobbyrom/redskapslager, Innredet rom		
2. etasje	Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	61	0
Anneks	0	13
Låve	0	89
Uthus	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	6	51		0	2522 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liljavegen 43

Hjemmelshaver

Øygarden Helga, Flæten Ole Jacob

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger nord-øst på Sander, ca. 12 km nord-vest for Kongsvinger by. Omgivelsene består hovedsakelig av skogs- og landbruksarealer samt noe spredt bebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via private grusveger som går over flere eiendommer.

I grunnboken fremkommer det tinglyst vegrett over eiendommen Gnr 6 Bnr 1. Det foreligger ikke tinglyst vegrett over eiendommen Gnr 8 Bnr 1.

Tilknytning vann

Privat vann bra brønn.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset parkeringsplass på utsiden av gjerdet, dette er ikke inne på eiendommen. Stor hage med plen rundt hytta og mellom bebyggelsen. Mye beplantning med bed, trær og busker. Levegg på to sider av tomten og ellers gjerde rundt eiendommen. Heller fra entre til bakside av hytta.

Tinglyste/andre forhold

Portstolper og deler av levegg med bod ligger iht. offentlige kart noe på utsiden av tomtegrensen.

Fritidsboligen og låve er SEFRAK-registrert.

I grunnboken foreligger det fredningsvedtak datert 07.10.1941, det er ukjent hva som ligger i dette. Det fremkommer ikke at det er fredning på eiendommen i Kartverket.

I grunnboken foreligger det en tinglyst forpakkingsavtale. Ukjent hva dette er. Kan vær en feil registrering.

Oversiktsbilde og bilde av fritidsbolig er hentet fra forrige omsetning.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LR1099>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kongsvinger	
Oppdragsnr.	
1202240120	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Helga Øygarden	Ole Jacob Flæten
Gateadresse	
Liljavegen 43	
Poststed	Postnr
SANDER	2116
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2019	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
4	
Antall måneder	
10	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	DNB Fremtind
Polise/avtalenr.	21394680

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Document reference: 1202240120

Document reference: 1202240120

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1202240120

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1202240120

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helga Øygarden	089c5a86ecd27d08e923ee 0c3bca782b7ca13664	10.07.2024 12:12:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Jacob Flæten	978f829a94f8bd425e9cec1f 394ee6c8defd1e39	09.07.2024 18:03:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1202240120

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>




Nabolagsprofil

Liljavegen 43





Offentlig transport

 Oslo Gardermoen	54 min 
 Skarnes stasjon Linje F1, R14	14 min  12.6 km
 Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	14 min  15.1 km
 Odals verk Linje 724, 750	12 min  0.9 km
 Tjaberg Linje 724, 750	16 min  1.3 km

Avstand til byer

Kongsvinger	14 min 
Jessheim	47 min 
Oslo	1 t 18 min 

Ladepunkt for el-bil



 Skarnes Supercharger	10 min 
 Langeland Handelspark	12 min 

Vintersport









- Alpin
- Rambydalen Skisenter
 - Kjøretid: 47 min
 - Skitrek i anlegget: 1





Aktiviteter

Bowling1 Kongsvinger	14 min 
Kongsvingers Golfklubb	24 min 

Sport

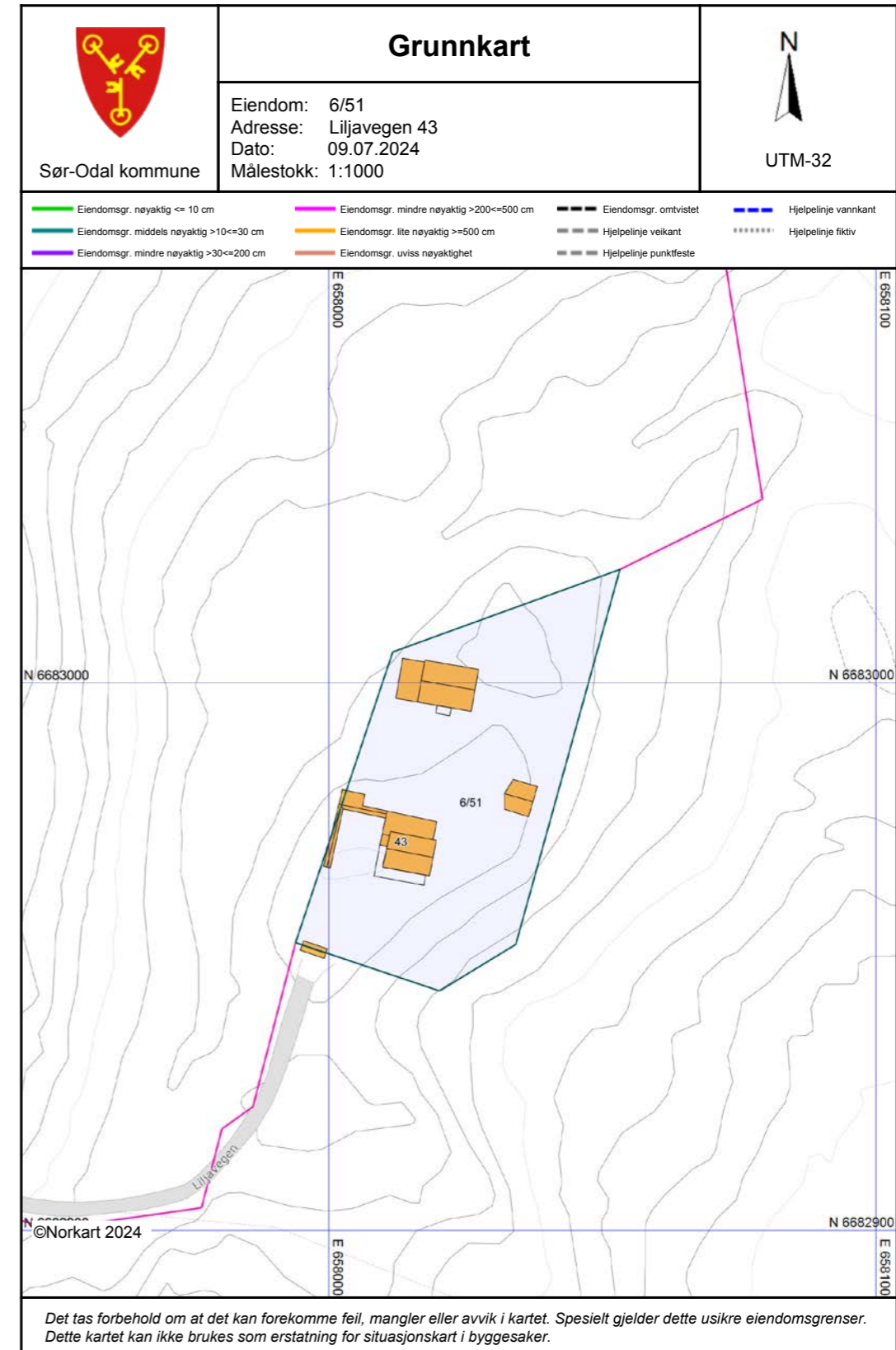
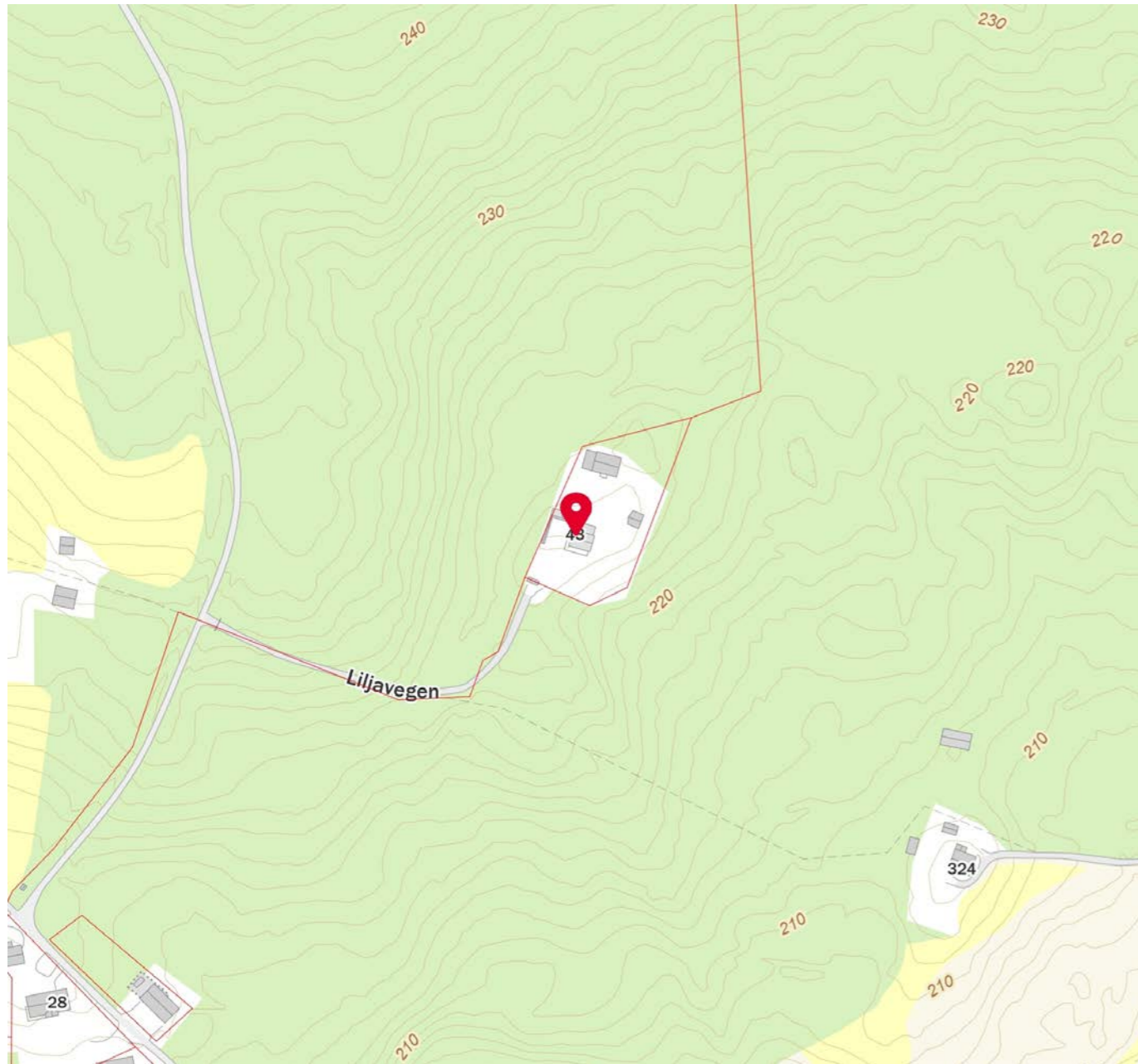
 Sander skole Ballspill	8 min  4.7 km
 Sandermoen idrettspark Fotball, friidrett	9 min  5.6 km
 Sportica Langeland	12 min 
 Puls Kongsvinger	14 min 

Dagligvare

Rema 1000 Langeland	12 min 
Coop Extra Kongsvinger Post i butikk, PostNord	13 min  10.4 km

Varer/Tjenester

 Kongssenteret	14 min 
 EPA Markensplassen	14 min 
 Kongsvinger Apotek	12 min 
 Apotek 1 Kongssenteret	14 min 
 Skarnes Vinmonopol	14 min 





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Liljavegen 43
2116 SANDERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Saksbehandler: Erdvile Stepana

Oppdragsnummer: 1202240120

Telefon: 922 68 495
E-post: erdvile.stepana@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 05.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon